

# PERIZIA ESTIMATIVA

su beni di proprietà



S.r.l. in Amministrazione Straordinaria

Cespiti costituenti gli stabilimenti produttivi di:

- Complesso industriale in Albignasego (PD)
- Complesso industriale in Legnaro (PD)
- Complesso industriale in Bagnoli di Sopra (PD)

**GIUGNO 2010**

**Studio Ing. Francesco Scalella**

Via P.F. Cnlvi, 12 - 35122 PADOVA - Tel. 049/8751643 Fax 049/8788363

P.I. 00584780280 - scalella@studioscalella.it



## INDICE

• Oggetto della perizia	pag.	4
• Criteri di valutazione	pag.	4
• Date di riferimento delle stime	pag.	6
• Attività svolte	pag.	6
• Modalità seguite per le stime	pag.	7
• Valore a nuovo	pag.	8
• Valore corrente di utilizzo	pag.	9
• Identificazione catastale dei beni immobiliari		
oggetto della stima	pag.	12
• Elenco dei vincoli trascritti e iscritti	pag.	15
• Descrizione del complesso industriale Zen S.r.l. in Amministrazione Straordinaria, in Albignasego (PD)	pag.	17
• Ubicazione	pag.	17
• Situazione urbanistica	pag.	17
• Descrizione degli immobili	pag.	18
• Regolarità edilizia	pag.	20
• Descrizione degli impianti e macchinari	pag.	22
• Flussi di produzione	pag.	24
• Descrizione del complesso industriale Zen S.r.l. in Amministrazione Straordinaria, in Legnaro (PD)	pag.	25
• Ubicazione	pag.	25
• Situazione urbanistica	pag.	25
• Descrizione degli immobili	pag.	25
• Regolarità edilizia	pag.	25
• Descrizione degli impianti e macchinari	pag.	26
• Descrizione del complesso industriale Zen S.r.l. in Amministrazione Straordinaria, in Bagnoli di Sopra (PD)	pag.	27

• Ubicazione	pag.	27
• Situazione urbanistica	pag.	27
• Descrizione degli immobili	pag.	27
• Regolarità edilizia	pag.	28
• Descrizione degli impianti e macchinari	pag.	28
• Valore corrente di utilizzo del complesso industriale Zen S.r.l. in Amministrazione Straordinaria, in Albignasego (PD)	pag.	29
• Complesso industriale	pag.	30
• Lotto edificabile	pag.	30
• Impianti e macchinari	pag.	31
• Valore corrente di utilizzo del complesso industriale Zen S.r.l. in Amministrazione Straordinaria, in Legnaro (PD)	pag.	32
• Valore corrente di utilizzo del complesso industriale Zen S.r.l. in Amministrazione Straordinaria, in Bagnoli di Sopra (PD)	pag.	32
• Riepilogo valori	pag.	33
• Documentazione fotografica	pag.	34
• Allegati A-da A1 a A23-B-C -E - lettera Zen Srl in A.S.		

## **OGGETTO DELLA PERIZIA**

Il sottoscritto Scaella ing. Francesco, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Padova con il n° 390, domiciliato presso il proprio Studio in Padova, Via P.F. Calvi, 12 – tel. 049/8751643 –, a seguito dell'incarico conferito dal dott. Giannicola Cusumano, Commissario Straordinario della società Zen Srl in Amministrazione Straordinaria con sede in Albignasego (PD), cod. fisc. N° 03929960288, presenta la seguente relazione di stima, volta alla determinazione della valutazione dei beni mobiliari e immobiliari, ai sensi del Decreto Legislativo n° 270 del 8/07/99, di proprietà della sopracitata:

- Zen S.r.l. in Amministrazione Straordinaria.

## **CRITERI DI VALUTAZIONE**

Scopo della presente perizia è la determinazione del valore di mercato, effettivamente ricavabile dalla cessione dell'Azienda in funzionamento, comprendente i beni mobiliari ed immobiliari di proprietà, secondo quanto previsto dal citato Decreto Legislativo n° 270 del 8/07/99.

La presente è pertanto volta alla determinazione del valore corrente di utilizzo (o di funzionamento che dir si voglia), che è il valore attribuibile ai beni nell'ipotesi di un utilizzo continuato, nell'attuale contesto operativo, nel pieno sfruttamento delle potenzialità, produttive ed economiche, degli impianti.

A tale proposito va precisato che il valore corrente di utilizzo si differenzia nettamente dal valore di realizzo, nell'ipotesi di cessazione

delle attività, di smantellamento degli impianti e di vendita frazionata degli stessi a terzi.

Infatti ci troviamo di fronte ad una massa di beni altamente specializzati, strettamente e funzionalmente fra loro collegati, con scarsissime possibilità di riconversione in altre attività.

Il flusso di produzione è sviluppato in pochi reparti, composti da numerosi macchinari formanti sostanzialmente un'unica unità di lavorazione e fra loro collegati da sistemi di trasporto e di abbattimento degli agenti inquinanti, quali gli impianti di trattamento dei fumi o di depurazione dei reflui tecnologici, occupanti gran parte della superficie disponibile, e talvolta realizzati prima della costruzione dei capannoni.

Non ci troviamo pertanto in presenza di una distribuzione di macchine fra loro indipendenti, come si potrebbe incontrare presso una generica industria meccanica, piuttosto di impianti che hanno la loro funzionalità nella loro completezza, anche se composti da macchine singole, di rilevante costo di installazione.

La cessazione dell'attività e lo smontaggio porta di conseguenza allo smantellamento di tutte le infrastrutture di collegamento, in taluni casi costituite dagli stessi fabbricati di ricovero, per consentire il passaggio e l'asporto di manufatti di grande mole.

A quanto sopra va aggiunto che le garanzie offerte dai costruttori degli impianti, o dagli esecutori delle operazioni di manutenzione straordinaria, ricoprono un elemento di notevole importanza nella gestione economica di una fonderia.



Le spese di intervento, inoltre, per il ripristino delle funzionalità interrotte, sono di grande onerosità, sia per il costo dell'intervento stesso, che per i danni arrecati dal fermo produttivo.

Le vendite effettuate a seguito di smantellamento degli impianti, non prevedono alcuna forma di garanzia di funzionamento, di conseguenza l'utilizzo alternativo è possibile solo dopo operazioni di ricondizionamento, effettuate dai costruttori degli impianti, o da aziende specializzate.

Il procedimento che adottiamo, con le modalità appresso descritte, consiste pertanto in:

- determinazione del valore a nuovo,
- determinazione del valore corrente di utilizzo.

#### **DATE DI RIFERIMENTO DELLE STIME**

Per i valori correnti di utilizzo si è fatto riferimento allo stato attuale che, come confermato dalla lettera inviataci dal Commissario Straordinario, dott. Giannicola Cusumano in data 11/06/2010, corrisponde al periodo in cui sono state svolte le indagini sul posto, compreso fra ottobre e novembre 2009.

#### **ATTIVITA' SVOLTE**

Il lavoro svolto è stato attuato attraverso l'impiego di personale qualificato, sia per la ricognizione dei cespiti, che per l'applicazione dei criteri di valutazione.

Si è proceduto dapprima ad un attento esame dei beni immobiliari, costituiti da fabbricati industriali ed uffici pertinenti, effettuando un

controllo sulla loro regolarità edilizia ed adeguatezza alle vigenti normative.

Per ciascuno di detti beni si è inoltre effettuata una ricerca urbanistica, presso gli Uffici Tecnici delle Amministrazioni competenti, nell'intento di individuare le ulteriori possibilità edificatorie, o eventuali valori di trasformazione.

Per quanto riguarda gli impianti ed i macchinari, è stata assunta come documentazione di base il Libro dei Cespiti Ammortizzabili che, oltre a portare l'indicazione dell'epoca ed il prezzo d'acquisto, è stato utilizzato come libro inventario.

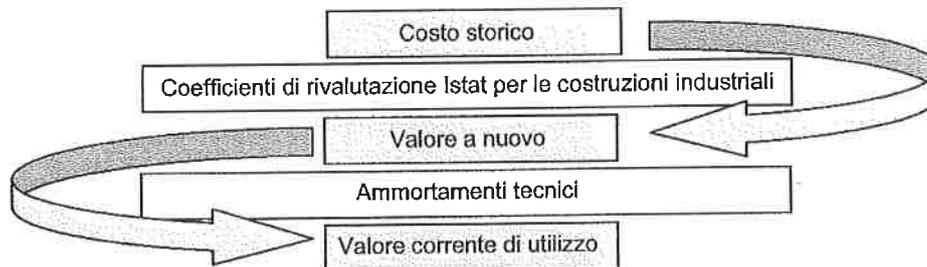
Con l'assistenza di personale tecnico messo a disposizione dalla Proprietà, si è poi effettuato un riscontro fisico, pezzo a pezzo per i macchinari ed impianti principali ed utilizzando la metodologia a campione, con passo via via crescente, per i cespiti di valore inferiore.

Si è così potuto constatare che il Libro dei Cespiti Ammortizzabili può essere assunto come l'inventario dei beni.

#### **MODALITA' SEGUITE PER LE STIME**

Come già precisato lo scopo della presente stima è la determinazione del valore corrente di utilizzo.

Per il raggiungimento di tale obiettivo riteniamo che sia necessario passare attraverso la determinazione dei seguenti valori, fra loro collegati:



Procediamo pertanto con l'indicazione delle modalità seguite nella determinazione dei valori.

### Valore a nuovo

Per i fabbricati si adottano i costi unitari correnti attualmente per la realizzazione di manufatti simili mentre, per gli impianti e macchinari si applicano, ai costi storici, i coefficienti di aggiornamento ISTAT per le costruzioni industriali, che per l'ultimo trentennio possono essere così riassunte:

ANNO ACQUISTO	COEFF.
1980	4,785
1981	3,870
1982	3,319
1983	2,968
1984	2,716
1985	2,481
1986	2,376
1987	2,252
1988	2,096
1989	1,966
1990	1,778
1991	1,657
1992	1,573
1993	1,514
1994	1,467
1995	1,428
1996	1,400
1997	1,364
1998	1,373
1999	1,355



ANNO ACQUISTO	COEFF.
2000	1,314
2001	1,278
2002	1,232
2003	1,190
2004	1,138
2005	1,098
2006	1,072
2007	1,035
2008	1,000

Una verifica sulle effettive quotazioni correnti, per alcuni macchinari principali, ha indicato che la metodologia adottata è cautelativa, con risultati inferiori del ca. 15% ÷ 20%.

#### Valore corrente di utilizzo

Il valore corrente di utilizzo delle immobilizzazioni, non rappresenta un valore di scambio in ipotesi di cessione di ogni singolo bene, bensì il valore ad esso attribuibile nell'ipotesi di un utilizzo continuato nell'attuale contesto operativo.

Si parte dal cosiddetto "valore a nuovo" da cui si sottraggono successivamente le perdite di valore dovute al deterioramento fisico e all'obsolescenza.

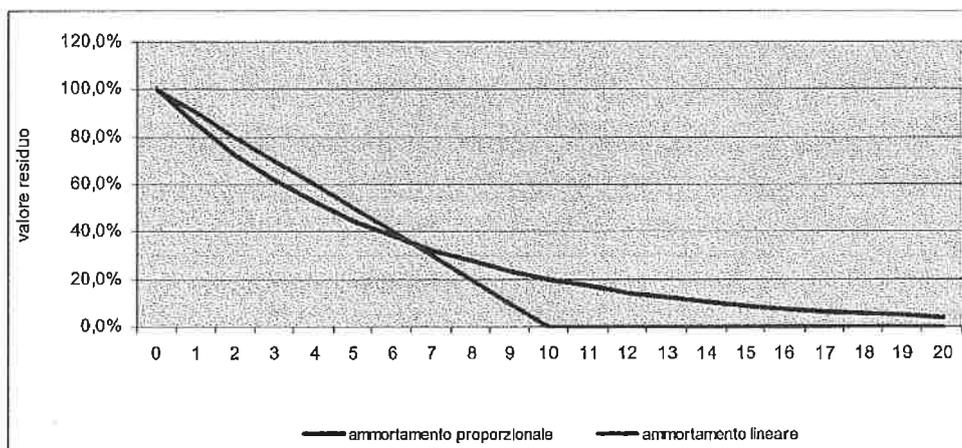
Si tratta in sostanza di una valutazione basata sui costi di sostituzione partendo dai prezzi che potrebbero venire praticati sul mercato, tenendo anche conto degli interventi di manutenzione straordinaria, nel tempo realizzati.

Abbiamo pertanto applicato al "valore a nuovo" un deprezzamento progressivo, assegnando un valore residuo pari al ca. 20%, alla fine della vita media, generalmente fissata dai manuali tecnici.

Tale metodo è molto più vicino alla realtà, rispetto all'adozione di ammortamenti lineari: la pratica, infatti, insegna che nel caso delle fonderie, sono ancora funzionanti impianti e macchinari installati da oltre venti anni, che hanno conservato una buona redditività economica, per i continui interventi di manutenzione e di adeguamento, pur avendo largamente superato il periodo di vita media.

Per contro questa metodologia applicata porta ad un maggior deprezzamento nella fase iniziale della vita dei macchinari ed impianti, come riscontrabile nella casistica concreta.

Il seguente grafico evidenzia le differenze di valore fra gli ammortamenti di tipo lineare e di tipo progressivo:



Con riferimento alle principali categorie fiscali, abbiamo adottato i seguenti periodi di vita media:

CATEGORIA CESPITE	VITA MEDIA ANNI
imp. generici	10
macchinari	10
forni	10
attrezzature	5
macchine e mobili ufficio	5
macchine elettroniche	5



**IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILIARI OGGETTO  
DELLA STIMA**

**1. Complesso industriale di proprietà di Zen Srl in  
Amministrazione Straordinaria, in Albignasego (PD)**

Terreno definito al Catasto Terreni

Comune di: Albignasego (PD)

Foglio	mapp. n°	sup. mq	qualità	classe	R.D	Note
2	992	775	semin. arb.	2	€ 6,80	
2	1195	66	semin. arb.	2	€ 0,58	
2	1187	32	semin. arb.	2	€ 0,28	
2	1217	5	semin. arb.	1	€ 0,05	
2	988	462	semin. arb.	1	€ 4,89	
2	989	2.005	semin. arb.	2	€ 17,60	
2	1060	10	semin. arb.	2	€ 0,10	
2	1062	325	semin. arb.	2	€ 3,11	
2	1064	640	semin. arb.	2	€ 6,11	
2	1193	66	semin. arb.	2	€ 0,58	
2	1189	64	semin. arb.	2	€ 0,56	
2	1191	4	semin. arb.	2	€ 0,04	
2	1215	1.178	semin. arb.	1	€ 13,38	
2	960	8.861	ente urbano			
2	428	446	ente urbano			
2	1108	9.380	ente urbano			
2	122	160	ente urbano			
2	748	12	ente urbano			
2	749	14	ente urbano			
2	53	125	ente urbano			
2	1065	1.050	ente urbano			
2	1092	7.740	ente urbano			
2	742	70	ente urbano			
2	198	5.720	ente urbano			
2	743	6	ente urbano			
2	750	150	ente urbano			
Totale mq		39.366				



Sovrastanti enti definiti al Catasto Fabbricati  
Comune di: Albignasego (PD)

Foglio	mapp. n°	sub.	descrizione e piano	R	Note
2	1108	=	p.t,1 - cat. D/7	€ 39.012,00	
2	960	=	p.s1,t,1,2, - cat. D/7	€ 27.766,00	
2	1092	1	p.t - cat. D/7	€ 25.782,00	
2	1092	2	p.1 - cat. A/3	€ 542,28	
2	1092	3	p.t - cat. C/6	€ 71,06	
2	1092	4	p.t - cat. C/6	€ 119,92	
2	1092	5	p.t - corte		
2	387	=	p.t,1 - cat. D/7	€ 15.989,51	
2	742	=	p.t - cat. C/2	€ 29,13	
2	1060	=	p.t - cat. E/3	€ 2.065,83	
2	750	=	area urbana mq 150		
2	2001	1	porzione di fabb.		1
2	2001	2	porzione di fabb.		2
2	434	2	p.t - cat. D/1	€ 154,94	3

**Note:**

- 1 = graffato alle part. 9 sub 3 - 52 sub 9 - 52 sub 10 - 52 sub 11 di proprietà di terzi
- 2 = graffato alle part. 52 sub 12 - 52 sub 13 di proprietà di terzi
- 3 = proprietà al 50%

## 2. Complesso industriale di Zen Srl in Amministrazione Staordinaria, in Bagnoli di Sopra (PD)

Terreno definito al Catasto Terreni

Comune di: Bagnoli di Sopra (PD)

Foglio	mapp. n°	sup. mq	qualità	classe	R.D	Note
2	207	9.215	ente urbano			1

Sovrastanti enti definiti al Catasto Fabbricati

Comune di: Bagnoli di Sopra (PD)

Foglio	mapp. n°	sub.	descrizione e piano	R	Note
2	207	6	p.1 - cat. A/3	€ 201,42	
2	207	9	p.t,1 - cat. D/7	€ 7.653,89	

1 = area di pertinenza ca. mq 4.500

### 3. Complesso industriale di Zen Srl in Amministrazione Staordinaria, in Legnaro (PD)

Terreno definito al Catasto Terreni

Comune di: Legnaro (PD)

Foglio	mapp. n°	sup. mq	qualità	classe	R.D	Note
5	196	7.660	ente urbano			

Sovrastanti enti definiti al Catasto Fabbricati

Comune di: Legnaro (PD)

Foglio	mapp. n°	sub.	descrizione e piano	R	Note
5	196	5	p.t - cat. D/7	€ 4.090,34	
5	196	6	p.t - cat. D/1	€ 113,62	
5	196	7	p.t - cat. D/7	€ 9.812,68	
5	196	8	p.t - cat. D/7	€ 1.084,56	



**ELENCO DEI VINCOLI TRASCRITTI E ISCRITTI****Trascrizioni**

ID.	DATA	N° REG. PART.	N° REG. GEN.	ATTO
1	24/05/07	14618	27006	esproprio
2	19/06/07	17477	32311	esproprio
3	05/10/07	27339	52469	esproprio
4	16/07/09	15664	27621	verbale pignoramento

**Iscrizioni**

ID.	DATA	N° REG. PART.	N° REG. GEN.	ATTO
1	28/05/07	7063	2782	ipoteca volontaria
2	28/05/07	7064	2782	ipoteca volontaria
3	28/05/07	7065	2782	ipoteca volontaria
4	28/05/07	7066	2782	ipoteca volontaria
5	28/05/07	7067	2782	ipoteca volontaria
6	28/05/07	7068	2782	ipoteca volontaria
7	28/05/07	7069	2782	ipoteca volontaria
8	05/08/09	7140	30998	ipoteca giudiziaria

Le iscrizioni di cui ai punti da 1 a 7 si riferiscono alla garanzia offerta al finanziamento per originari € 30.000.000,00 in ordine di capitale e € 52.500.000,00 comprensivo di interessi, concesso da Banca Intesa Mediocredito S.p.A. con la partecipazione di Unicredit Banca d'Impresa S.p.A., Banco Popolare di Verona e Novara S.C.R.L., Banca Popolare di Vicenza S.C.R.L., Banca Antonveneta S.p.A., Bipop Carire S.p.A. e Mediocredito Trentino – Alto Adige S.p.A.

Si precisa che le suddette iscrizioni colpiscono tutti i beni elencati nel capitolo della identificazione catastale, oltre a terreni oggetto di esproprio, a seguito di atti di cui ai punti 1 – 2 – 3 dell'elenco delle trascrizioni ed ora intestati al Comune di Albignasego e così identificati:

Terreni definiti al Catasto Terreni  
Comune di: Albignasego (PD)

Foglio	mapp. n°	sup. mq
2	1183	314
2	1184	58
2	1194	44
2	1186	18
2	1218	57
2	54	86
2	1214	115
2	1183	46
Totale mq		738

L'iscrizione di cui al punto 8 colpisce tutti i beni elencati nel capitolo della identificazione catastale, a seguito di atto ingiuntivo, per € 246.842,78 in ordine capitale e € 320.000,00 comprensivo di interessi.





## DESCRIZIONE DEL COMPLESSO INDUSTRIALE ZEN SRL IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA, IN ALBIGNASEGO (PD)

### Ubicazione

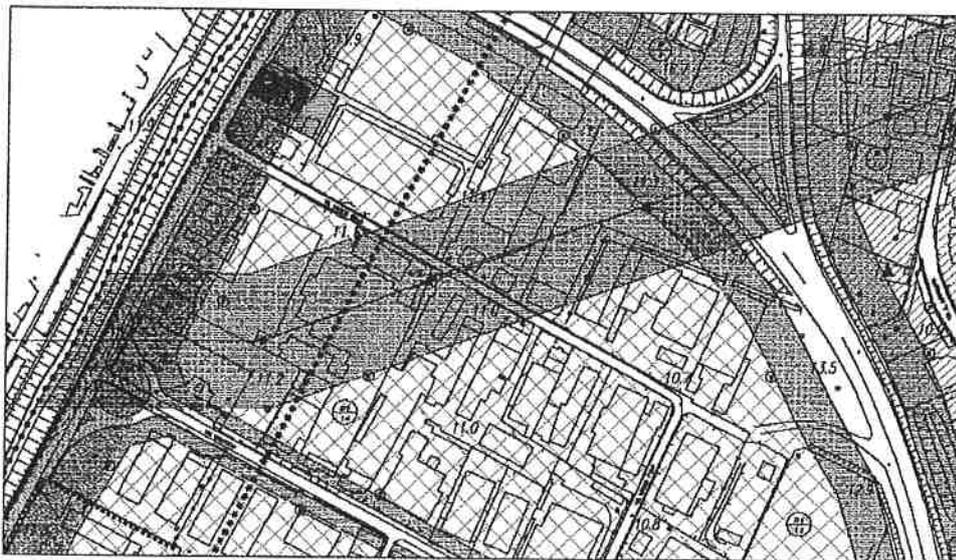
L'immobile si trova ubicato in posizione immediatamente retrostante rispetto alla S.R. n° 16 "Adriatica", alla distanza di ca. km 6 dal Centro Storico di Padova e ca. km 3 dalla Sede Comunale.

L'ubicazione è di buon interesse per quanto riguarda le comunicazioni stradali, essendo facilmente accessibile dal Casello Autostradale di Padova Sud e dal sistema viario delle tangenziali.

La zona è intensamente abitata e industrializzata, con la presenza di numerose attività, quali Concessionarie di autoveicoli, un Centro Commerciale, un importante Poliambulatorio, ecc.

### Situazione urbanistica

L'immobile in oggetto fa parte della "Zona Significativa Sant'Agostino", per la quale dalla Giunta Regionale Veneto sono state approvate le Varianti di cui alle delibere n° 1341 del 7/05/04 e n° 1137 del 18/03/05.



In particolare l'immobile è inserito nella Zona Territoriale Omogenea "D1" di Completamento, nella quale sono, fra altro, ammesse:

- destinazioni industriali ed artigianali
- destinazione d'uso commerciali limitatamente a:
  - pubblici esercizi
  - commercio all'ingrosso
  - commercio al dettaglio nei locali del commercio all'ingrosso o nei locali di produzione
  - commercio al dettaglio per la vendita di prodotti esclusi quelli alimentari, con superfici di vendita fino a mq 2.500.

E' ammesso l'intervento diretto nel rispetto dei parametri edificatori.

- rapporto massimo di copertura 60%
- altezza massima m 12
- dotazione di parcheggi ai sensi delle L.R. 61/85 e L.R. 37/99.

Gran parte del terreno di pertinenza è inoltre soggetta a vincolo di elettrodotto.

### **Descrizione degli immobili**

Trattasi di un complesso industriale adibito a fonderia di ghisa, di seconda fusione, suddiviso in due corpi (denominati A – B) fra loro distanziati dalla via Marco Polo ed insistente su di un terreno fra coperto e scoperto di ca. mq 39.216.

#### Corpo A

E' composto da :

- palazzina ad uso uffici, con caratteristiche costruttive di tipo civile, struttura mista in c.a e murature di laterizio, serramenti in lega di Alluminio, pavimenti in ceramica e linoleum, impianto idro-termo-sanitario-elettrico-condizionamento sviluppata su:
  - piano seminterrato occupato da sale di riunioni e servizi,
  - piano rialzato e primo occupati da uffici amministrativi e direzionali,
  - piano secondo occupato dall'archivio,
  - superficie totale sviluppata ca. mq 900;
- capannone, con struttura metallica di tipo leggero, manto di copertura in lastre di cemento - amianto da bonificare, tamponamenti in muratura di laterizio a faccia vista, dotato di impianti generali di illuminazione e distribuzione della f.m., suddiviso nei reparti:
  - collaudo,
  - modelleria,
  - deposito placche - modelli,
  - magazzino materiali ausiliari,
  - superficie totale sviluppata ca. mq 4.500.

#### Corpo B

Suddiviso in:

- palazzina uffici e servizi,
- fonderia denominata "*vecchia o grande*" con i reparti di animisteria, box materie prime, area forni fusori, linea di

formatura, ramolaggio, colata, raffreddamento, distaffatura, eliminazione delle materozze, ecc.; all'esterno insistono i sili per le terre esauste e gli impianti di trattamento dei fluidi aeriformi;

- fonderia denominata "nuova o piccola", collegata con la fonderia "grande" e con distribuzione dei reparti simile;
- capannone in disuso, distribuito su due livelli, in pessimo stato di manutenzione.

Nell'area scoperta Sud insistono l'impianto delle terre, le centrali di compressione dell'aria, la zona filtri e gli impianti di raffreddamento.

I capannoni hanno struttura prefabbricata in acciaio, tamponamenti in pannelli prefabbricati, copertura a shed prefabbricati con lucernari, pavimenti in battuto di cemento trattato al quarzo ed adatti al passaggio di carichi pesanti.

Per le dimensioni e lo stato di conservazione vedasi l'allegato A) di valutazione.

### Regolarità edilizia

La regolarità edilizia è attestata dalla seguente documentazione

<b>26 Gennaio 1970</b>	Licenza per costruzione edilizia n. 7170, n. 7757 di protocollo -- nuova costruzione di tettoia ad uso industriale.
<b>29 luglio 1971</b>	Licenza per costruzione edilizia n. 101171, n. 2080 di protocollo - nuova costruzione di fabbricato ad uso industriale.
<b>28 Dicembre 1973</b>	Licenza edilizia n. 148/73, n. 6093 di protocollo - costruzione n. sei laboratori - magazzino.
<b>03 Marzo 1975</b>	Licenza edilizia n. 17175, n. 657/T di protocollo - ampliamento di fabbricato ad uso artigianale.
<b>24 Novembre 1977</b>	Licenza edilizia n. 166/77, n. 6048/T, 5040/T di protocollo - costruzione di fabbricato ad uso uffici.



<b>19 Maggio 1978</b>	Concessione per l'esecuzione di opere comportanti ed edilizia n. 43/78 - apertura di n. sei finestre.
<b>19 Dicembre 1978</b>	Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia n. 167178 - ampliamento fabbricato industriale.
<b>06 Agosto 1979</b>	Concessione gratuita per opere edilizie n. 112V179 - variante esecutiva.
<b>07 Gennaio 1981</b>	Autorizzazione di agibilità n. 148/73, n. x,688/79-di protocollo.
<b>28 Dicembre 1987</b>	Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia n. 224, n. 15947 di protocollo - ristrutturazione e accorpamento di edifici.
<b>03 Giugno 1988</b>	Sanatoria di opere edilizie abusive n. 1292, n. 495686 di protocollo costruzione in difformità.
<b>03 Giugno 1988</b>	Autorizzazione di agibilità n. 1292.
<b>10 Agosto 1990</b>	Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia n. 152, n. 13997/89 di protocollo ristrutturazione di fabbricato ad uso industriale.
<b>19 Ottobre 1990</b>	Sanatoria di opere edilizie abusive n. 1294, n. 495486 di protocollo - costruzione di cabina elettrica.
<b>19 Ottobre 1990</b>	Autorizzazione di agibilità n. 1294.
<b>11 Settembre 1992</b>	Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia n. 153, n. 5642 di protocollo - ristrutturazione
<b>01 Luglio 1993</b>	trasformazione urbanistica ed edilizia n. 82, n. 2444 di protocollo - variante alla concessione edilizia n. 152 del 10 Agosto 1990.
<b>03 Ottobre 1995</b>	Concessione gratuita per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia n. 118, n. 4837 di protocollo - variante alla concessione edilizia n. 224 del 28 Dicembre 1987.
<b>07 Agosto 1997</b>	Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia n. 79, n. 17778/95 di protocollo - variante in corso d'opera alla concessione edilizi n. 152 del 10 Agosto 1990.
<b>24 Ottobre 1997</b>	Concessione gratuita per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia n. 95, n. 9138 di protocollo - ristrutturazione del reparto officina.
<b>30 Marzo 1998</b>	Autorizzazione n. 57, n. 13688 di protocollo -- piantumazioni di filare di piante.
<b>30 Marzo 1998</b>	Autorizzazione n. 58, n. 1056 di protocollo - ribassare la volta della copertura della guardiola.
<b>06 Maggio 1998</b>	Domanda di autorizzazione di agibilità.
<b>06 Luglio 1998</b>	Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia n. 57, n. 9588/97 di protocollo - ristrutturazione corpo uffici di fabbricato industriale.
<b>16 Luglio 1998</b>	Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia n. 62, n. 13688 di protocollo - ristrutturazione di fabbricato industriale.

<b>10 Dicembre 1999</b>	Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia n. 100, n. 20444/97 di protocollo - costruzione di nuova portineria sistemazioni esterne.
<b>03 Marzo 2000</b>	Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione
<b>23 Febbraio 2001</b>	Concessione n. 43, n. 9156/2000 di protocollo variante alla concessione edilizia n. 32 del 03 Marzo 2000.
<b>28 Marzo 2001</b>	Autorizzazione edilizia n. 8564 di protocollo - installazione di sottocentrale di trasformazione di energia elettrica.
<b>13 Ottobre 2003</b>	Provvedimento autorizzativo unico n. 28356/03 di protocollo generale - relativo alla costruzione di circa mq. 2.000 di ampliamento allo stabilimento esistente, non realizzato.
<b>14 Giugno 2004</b>	Concessione n. 41, n. 16532/2003 di protocollo - sopraelevazione di porzione di copertura di reparto fonderia nuova.

### Descrizione degli impianti e macchinari

Gli impianti e macchinari sono distribuiti secondo il diagramma del flusso di produzione più avanti riportato.

I singoli macchinari e i loro componenti sono riportati negli allegati da A.1) ad A.23).

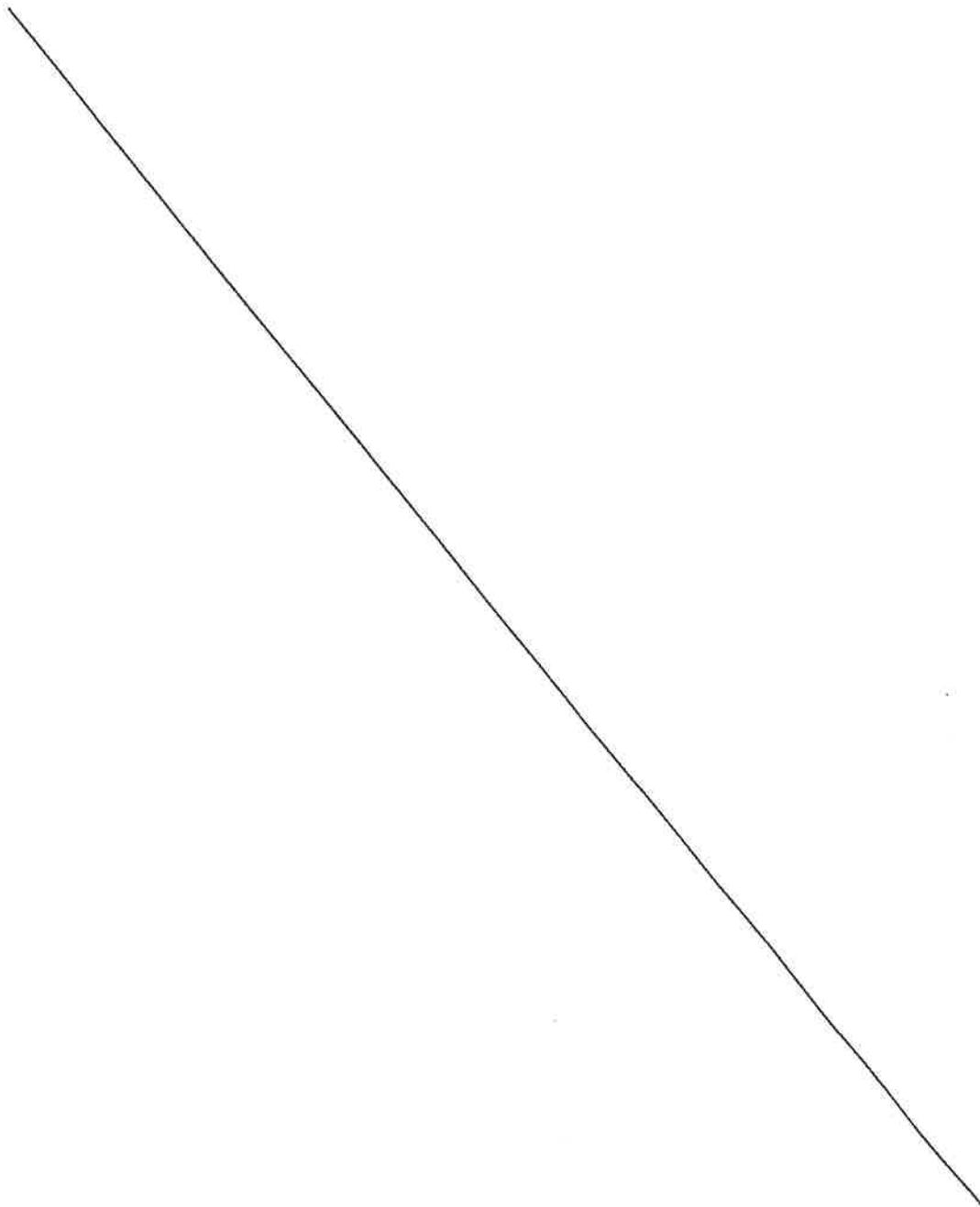
L'impiantistica elettrica generale fa capo ad una stazione di trasformazione 130 kV/20 kV, completa di interruttori e sezionatori in alta e media tensione, equipaggiata da un trasformatore in olio della potenza di 16 MVA.

La produzione riguarda per il ca. 95% ghise sferoidali e per la restante parte ghise meccaniche, con getti destinati prevalentemente alla componentistica di veicoli industriali, macchine per il movimento terra e macchine agricole.

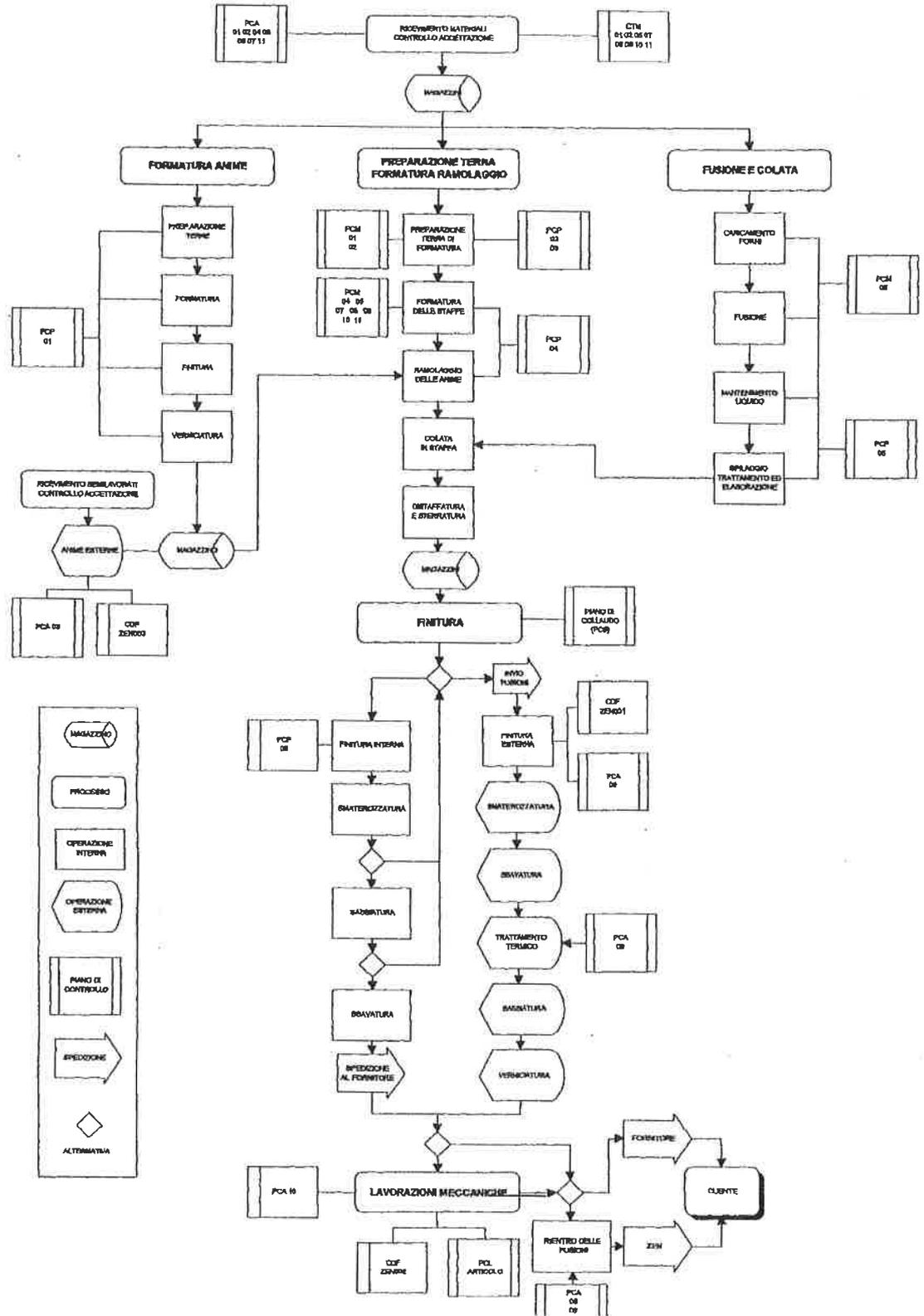
Sino a tempi recenti l'attività era strutturata su due turni lavorativi giornalieri, con quasi saturazione della potenzialità e con

raggiungimento dei seguenti battenti produttivi, con riferimento al materiale spillato dai forni:

ANNO	PRODUZIONE LORDA T
2007	69.000
2008	78.000



Flussi di produzione





## DESCRIZIONE DEL COMPLESSO INDUSTRIALE ZEN SRI AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA, IN LEGNARO (PD)

### Ubicazione

L'immobile trovasi ubicato nella zona industriale di Legnaro , in via A. Volta, 4.

### Situazione urbanistica

L'immobile è inserito in Zona Territoriale Omogenea D1 e non consente ulteriori possibilità edificatorie.

### Descrizione dell'immobile

Trattasi di un capannone, insistente su di un'area di ca. mq 7.660, dotato di corpo uffici e servizi, adibito a depositi ed uffici commerciali nel contesto dell'attività di Zen S.r.l. in Amministrazione Straordinaria.

Il capannone presenta struttura in c.a. prefabbricata con copertura in parte metallica a shed, manto non costituito da elementi in fibra di amianto, tamponamenti prefabbricati in c.a., pavimenti in battuto di cemento trattato al quarzo, dotato di impianto elettrico di illuminazione e distribuzione della f.m.; attualmente pur presentando un buon stato di manutenzione è praticamente in disuso.

L'area esterna è completamente asfaltata e recintata, con cancelli carrai elettrici.

Per dimensioni vedasi allegato B).

### Regolarità edilizia

La regolarità edilizia è attestata dalla seguente documentazione:

- certificato di agibilità n° 9/69 del 4/12/74

- richiesta di certificato di agibilità del 1/10/91 su Concessione Edilizia n°100/88

**Descrizione degli impianti e macchinari**

Non figurano impianti e macchinari suscettibili di apprezzamento.



## **DESCRIZIONE DEL COMPLESSO INDUSTRIALE ZEN SRL IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA, IN BAGNOLI DI SOPRA (PD)**

### **Ubicazione**

L'immobile trovasi ubicato nella zona industriale "Cosecom" di Bagnoli di Sopra , in Viale delle Industrie, 7 – 9.

### **Situazione urbanistica**

L'immobile è inserito in Zona Territoriale Omogenea D1 e non consente ulteriori possibilità edificatorie.

### **Descrizione dell'immobile**

Trattasi di un capannone insistente su di un'area, fra coperta e scoperta, di ca. mq 4.500, dotato di corpo uffici, servizi ed abitazione del custode, già adibito a lavorazioni meccaniche, con cessione in locazione alla Ditta O.M.Z. Srl del gruppo Zen, ora disattivato.

Il capannone presenta struttura in c.a. prefabbricata con copertura piana, manto non costituito da elementi in fibra di amianto, tamponamenti prefabbricati in c.a., pavimenti in battuto di cemento trattato al quarzo, dotato di impianto elettrico di illuminazione e distribuzione della f.m.; attualmente, pur presentando un discreto stato di manutenzione, l'immobile denuncia un certo degrado per la sospensione dell'attività.

L'area esterna è completamente asfaltata e recintata, con cancelli carrai elettrici.

Per dimensioni vedasi allegato C).

## Regolarità edilizia

La regolarità edilizia è attestata dalla seguente documentazione:

<b>13 agosto 1983</b>	Permesso di agibilità n. 45/83 con decorrenza in pari data - in tale agibilità, inerente la nuova costruzione di capannoni per lavorazione, stoccaggio, uffici e abitazione custode, e fatto riferimento al progetto di cui alla concessione edilizia originaria n. 224/81 e alle varianti nn. 322/82, 345/83 e 45/83.
<b>24 Ottobre 1998</b>	Certificato di agibilità n. C96/0063 di pratica, n. 3636 di protocollo con decorrenza in pari data - in tale agibilità, inerente l'adeguamento al capannone ad uso produttivo per nuova attività, distinto al foglio n. 2 con il mappale 207, è fatto riferimento alla concessione edilizia n. 63 in data 21 Febbraio 1997, nonché alla Denuncia di Inizio Attività n. 6/97 in data 03 Marzo 1997.
<b>10 Maggio 2000</b>	Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale n. 15/2000, n. 00/0016 di pratica, n. 968 di protocollo - ampliamento di capannone industriale.
<b>19 Novembre 2003</b>	Permesso per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale n. 35/03, n. 03/0033 di pratica, n. 3593 di protocollo -- ultimazione opere 15/2000 per l'ampliamento di un capannone industriale.

## Descrizione degli impianti e macchinari

Gli impianti e macchinari suscettibili di apprezzamento sono elencati e valutati fra quelli dello stabilimento Zen S.r.l. in Amministrazione Straordinaria, di Albignasego.





**VALORE CORRENTE DI UTILIZZO DEL COMPLESSO INDUSTRIALE ZEN SRL IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA, IN ALBIGNASEGO (PD)**

Si premette che il complesso insiste su di un'area avente la superficie, fra coperto e scoperto, di mq 39.366 catastali, di cui una porzione è libera da fabbricati ed è sostanzialmente inutilizzata a fini produttivi, ed è corrispondente alle seguenti particelle catastali:

Foglio n° 2

MAPP. N°	SUP. MQ
988	462
992	775
1.215	1.178
1.062	325
1.064	640
1.065	1.050
989	2.005
Totale	6.435

Si ritiene pertanto che la valutazione debba essere suddivisa in due parti:

- 1<sup>a</sup> – riguardante il complesso industriale con terreno di pertinenza,
- 2<sup>a</sup> – riguardante la porzione di terreno non utilizzata a fini produttivi.

Il lotto di terreno, infatti, relativo a quest'ultima porzione può essere ceduto a terzi, interessati allo sfruttamento delle potenzialità edificatorie, derivanti dall'inserimento urbanistico nella Zona Territoriale Omogenea "D 1", nella quale sono ammesse destinazioni commerciali, come già indicato.

Considerato che in detta porzione insiste un accesso secondario al complesso industriale, appare evidente che tutta l'area non può essere alienata senza pregiudizi per le funzionalità operative, per cui si scorpora un lotto di terreno della superficie di ca. mq 4.500, assegnando alla funzionalità del complesso industriale la parte residua della superficie di ca. mq 1.935.

La ripartizione delle due aree è pertanto la seguente:

	SUP. MQ
area di pertinenza produttiva	34.866
lotto cedibile	4.500
Totale	39.366

Si procede con la valutazione delle due porzioni.

#### **Complesso industriale**

Si applica il metodo cosiddetto del valore di riproduzione, consistente nella determinazione del valore di ricostruzione, secondo gli attuali criteri e costi, abbattendolo successivamente in relazione al degrado ed obsolescenza riscontrati; come da allegato A) si ha:

Valore corrente di utilizzo € 14.260.000,00

#### **Lotto edificabile**

Il valore unitario dell'area edificabile è quantificabile unitariamente in ca. € 350,00/mq, in conformità ad altre recenti compravendite nella provincia di Padova ( in comune di San Giorgio delle Pertiche per es.).

Detto valore è riferito all'area già urbanizzata, al netto di interventi di bonifica, che riteniamo poco onerosi, perché sulla stessa non sono mai



state effettuate lavorazioni ed inoltre la falda idrica è posta sotto un livello medio di ca. m 2, per cui è improbabile che siano state interrato in profondità sostanze inquinanti.

Al lotto in questione si assegna pertanto il valore:

SUP. MQ	VALORE UNITARIO	VALORE MERCATO
4.500	€ 350,00	€ 1.580.000,00

### Impianti e macchinari

Con l'applicazione dei metodi sopradescritti si ha, come specificato negli allegati da A1 ad A23 e nell'allegato E)

	VAL. CORRENTE UTILIZZO
Totale macchinari ed impianti	14.323.500,00

**VALORE CORRENTE DI UTILIZZO DEL COMPLESSO  
INDUSTRIALE ZEN SRL IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA,  
IN LEGNARO (PD)**

Si procede come nel caso precedente.

**Immobili**

Come da allegato B)

Valore corrente di utilizzo	€ 2.400.000,00
-----------------------------	----------------

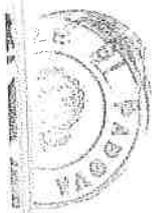
**VALORE CORRENTE DI UTILIZZO DEL COMPLESSO  
INDUSTRIALE ZEN SRL IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA,  
IN BAGNOLI DI SOPRA (PD)**

Si procede come nel caso precedente.

**Immobili**

Come da allegato C)

Valore corrente di utilizzo	€ 1.120.000,00
-----------------------------	----------------





## RIEPILOGO VALORI

Vedasi anche allegato E).

UBICAZIONE	DESCRIZIONE	VALORE CORRENTE UTILIZZO
Albignasego (PD)	immobili	15.840.000,00
	macchinari	14.323.500,00
Totale Albignasego (PD)		30.163.500,00
Bagnoli di Sopra (PD)	immobili	1.120.000,00
Legnaro (PD)	immobili	2.400.000,00
<b>TOTALI</b>		<b>33.683.500,00</b>

(diconsi euro trentatremilioniseicentottantatremilacinquecento).

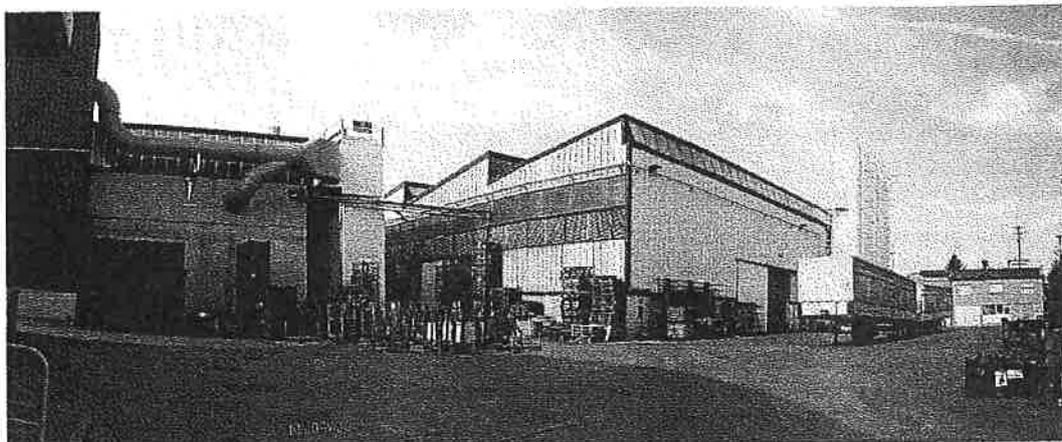
Padova, li 15/06/10

(Ing. Francesco Scaella)

(segue documentazione fotografica)



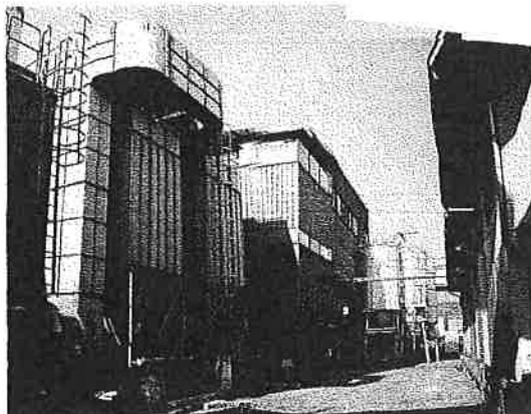
**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



Stabilimento di Albignasego: esterno



Stabilimento di Albignasego: casa del custode

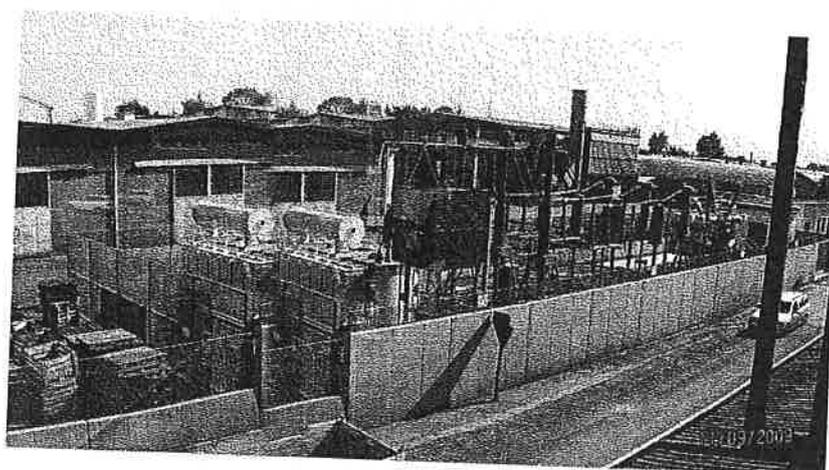


Silos

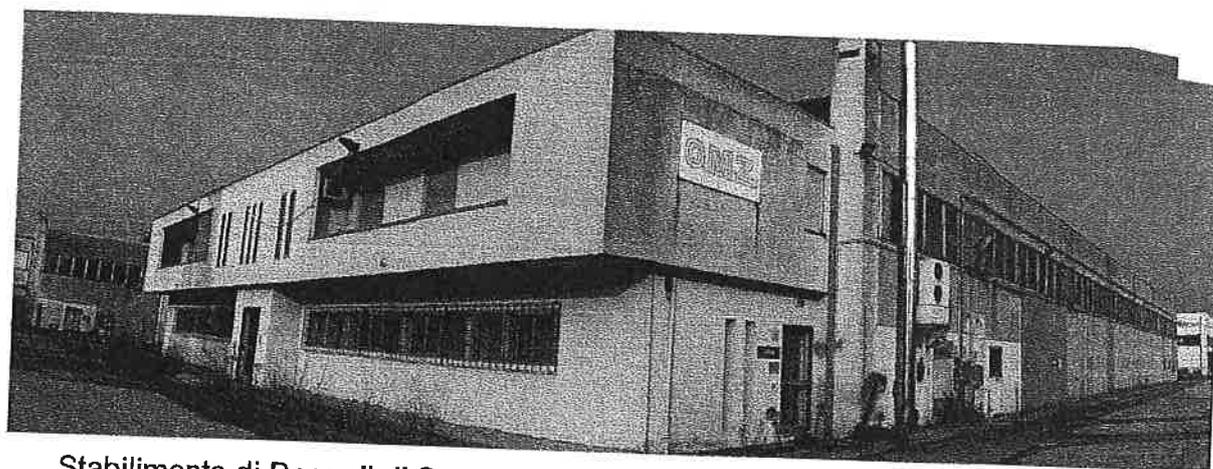




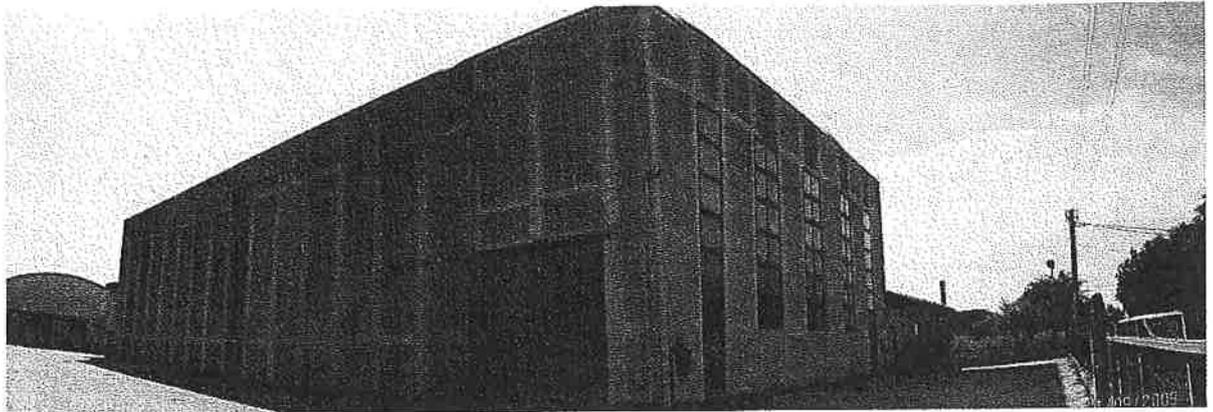
Stabilimento Albignasego: palazzina uffici



Stabilimento di Albignasego: sottostazione



Stabilimento di Bagnoli di Sopra



Stabilimento di Legnaro



ZEN SRL IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA  
Immobile Abignasego (PD)

Allegato A)

Sup. tot. mq	34.866	Valore base /mq coperta amm.	€ 300,00
Sup. coperta mq	20.623	Valore unitario medio/mq	€ 177,45
Sup. ampli. Ammissibili m	0	<b>VALORE MERCATO</b>	<b>€ 6.186.900,00</b>

FABBRICATI ESISTENTI

CORPO	DESCRIZIONE	UNIT. MIS.	CONSIST.	VALORE A NUOVO		COEFF. VETUSTA	VALORE DI MERCATO		VALORE COMPLESSIVO	
				VAL./MQ	VALORE		VAL.	VAL./MQ	VALORE	
A	palazzina	MQ	14.243	€ 50,00	€ 712.150,00	0,80	€ 569.720,00			
	capannone Nord	MQ	900	€ 1.000,00	€ 900.000,00	0,90	€ 810.000,00	€ 1.712,50	€ 1.541.250,00	
B	uffici	MQ	4.500	€ 450,00	€ 2.025.000,00	0,70	€ 1.417.500,00	€ 600,00	€ 2.700.000,00	
	capannone Est	MQ	720	€ 900,00	€ 648.000,00	0,85	€ 550.800,00	€ 1.465,00	€ 1.047.500,00	
	capannone dismesso	MQ	4.325	€ 450,00	€ 1.946.250,00	0,70	€ 1.362.375,00	€ 600,00	€ 2.595.000,00	
	cap annone Ovest	MQ	2.680	€ 450,00	€ 1.206.000,00	0,40	€ 482.400,00	€ 342,50	€ 918.000,00	
	infermeria	MQ	5.035	€ 550,00	€ 2.769.250,00	0,70	€ 1.938.475,00	€ 732,50	€ 3.688.250,00	
	casa custode	MQ	25	€ 700,00	€ 17.500,00	0,70	€ 12.250,00	€ 932,50	€ 23.250,00	
	box auto	MQ	120	€ 800,00	€ 96.000,00	0,70	€ 67.200,00	€ 1.065,00	€ 127.750,00	
locali tecnici	MQ	95	€ 375,00	€ 35.625,00	0,80	€ 28.500,00	€ 570,00	€ 54.250,00		
<b>TOTALE FABBRICATI</b>										
<b>TOTALE TERRENI + FABBRICATI</b>				21.340	€ 540,00	€ 11.531.775,00	0,70	€ 8.062.420,00	€ 667,50	€ 14.280.000,00
										€ 14.248.320,00



ZEN SRL IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA  
Immobile Legnaro (PD)

Allegato B)

Terreni

Sup. tot. mq	7.660	Valore base /mq coperta arm.	€ 275,00
Sup. coperta mq	3.980	Valore terreno non edificabile/Valore terreno edificabile	20%
Sub. ampl. Ammissibili m	0	Valore unitario medio/mq	€ 142,89
<b>VALORE MERCATO</b>			<b>€ 1.094.500,00</b>

FABBRICATI ESISTENTI

CORPO	DESCRIZIONE	UNIT. MIS.	CONSIST.	VALORE A NUOVO		COEFF. VETUSTA'	VALORE DI MERCATO		VALORE COMPLESSIVO	
				VAL./MQ	VALORE		VALORE	VAL./MQ	VALORE	
Unico	plusvalore per opere esterne	MQ	3.580	€ 35,00	€ 128.800,00	0,90	€	103.040,00		
	corpo ad uso uffici e servizi	MQ	480	€ 650,00	€ 312.000,00	0,70	€	218.400,00	€	436.750,00
	capannone	MQ	3.500	€ 400,00	€ 1.400.000,00	0,70	€	980.000,00	€	1.960.000,00
<b>TOTALE FABBRICATI</b>					€ 1.840.800,00	0,71	€	1.301.440,00	€	2.400.000,00
<b>TOTALE TERRENI + FABBRICATI</b>					€ 2.935.300,00	0,82	€	2.395.940,00		



**ZEN SRL IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA**  
Immobile Bagnoli di Sopra (PD)

Allegato C)

**Terreni**

Sup. tot. mq	4.500	Valore base /mq coperta ammi.	€ 275,00
Sup. coperta mq	1.630	Valore terreno non edificabile/valore terreno edificabile	20%
Sup. ampl. Ammissibili mq	0	Valore unitario medio/mq	€ 107,19
<b>VALORE MERCATO</b>			<b>€ 482.350,00</b>

**FABBRICATI ESISTENTI**

CORPO	DESCRIZIONE	UNIT. MIS.	CONSIST.	VALORE A NUOVO		COEFF. VETUSTA	VALORE DI MERCATO		VALORE COMPLESSIVO	
				VAL./MQ	VALORE		VALORE	VAL./MQ	VALORE	
Unico	plusvalore per opere esterne	MQ	2.870	€ 35,00	€ 100.450,00	0,80	€	80.360,00		
	avanzamento ad uso uffici e servizi a 1 - 2 p. f.l.	MQ	200	€ 650,00	€ 130.000,00	0,70	€	91.000,00	€ 917,50	€ 183.500,00
	abitazione del custode al piano 1°	MQ	80	€ 750,00	€ 60.000,00	0,70	€	42.000,00	€ 1.060,00	€ 84.750,00
	capannone	MQ	1.500	€ 400,00	€ 600.000,00	0,70	€	420.000,00	€ 565,00	€ 847.500,00
<b>TOTALE FABBRICATI</b>					€ 890.450,00	0,71	€	633.360,00	€ 627,50	€ 1.120.000,00
<b>TOTALE TERRENI + FABBRICATI</b>					€ 1.372.800,00	0,81	€	1.115.710,00		



### VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

Addì 12/07/2010 avanti al sottoscritto  
Cancelliere è personalmente comparso il sig. Ingegnere Francesco Scaella, nato a Padova il 28/03/36, e residente a Selvazzano Dentro (PD) in Vicolo Forno n. 26, il quale chiede di asseverare con giuramento la su estesa perizia.

Il comparso viene ammonito ai sensi di legge circa l'importanza del giuramento che deve prestare e, stando in piedi, pronuncia la seguente formula: "Giuro di avere bene e fedelmente proceduto all'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere ai giudici la verità".

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Perito

*Francesco Scaella*

Il Cancelliere

*Piero Francesco Scaella*  
Il Cancelliere  
Piero Francesco Scaella

113/2010